

Traumhaus mit Traumblick: Rarität im Schilcherland



Unglaublicher Fernblick über die Weinberge

Objektnummer: 7314/148

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium
Immobilienvermittlung**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8511 Greisdorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	260,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 98,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.498.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Kothmüller

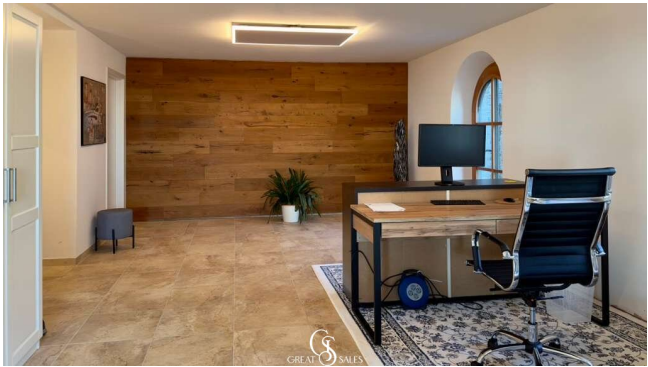
Great Sales GmbH - Immobilienvermittlung
Kärntner Straße 570b/5/Top9
8054 Seiersberg

T +43 316 44 50 05

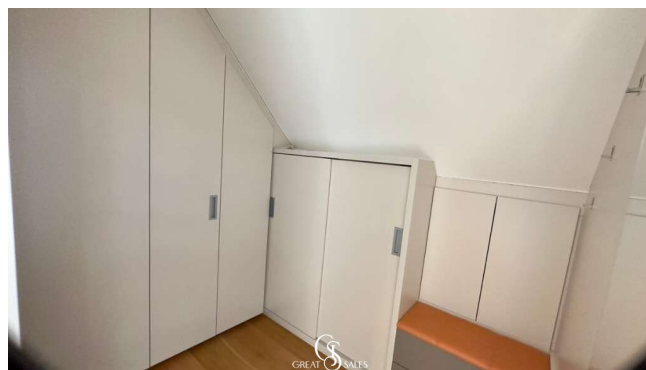












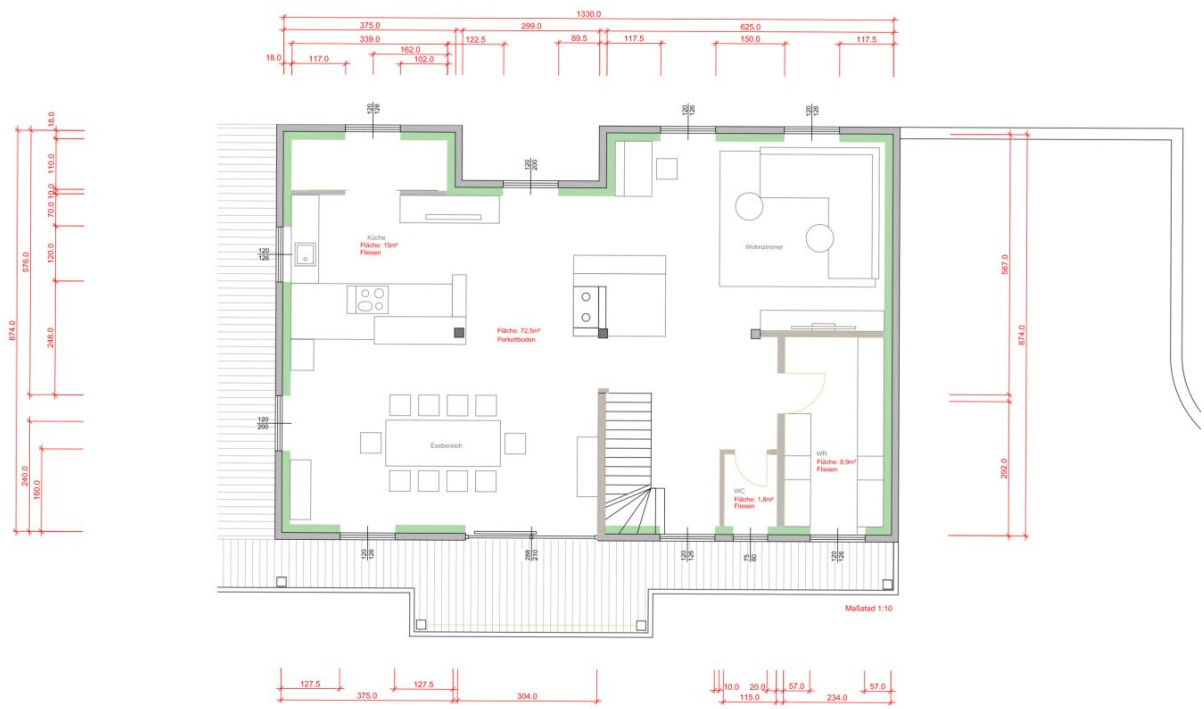


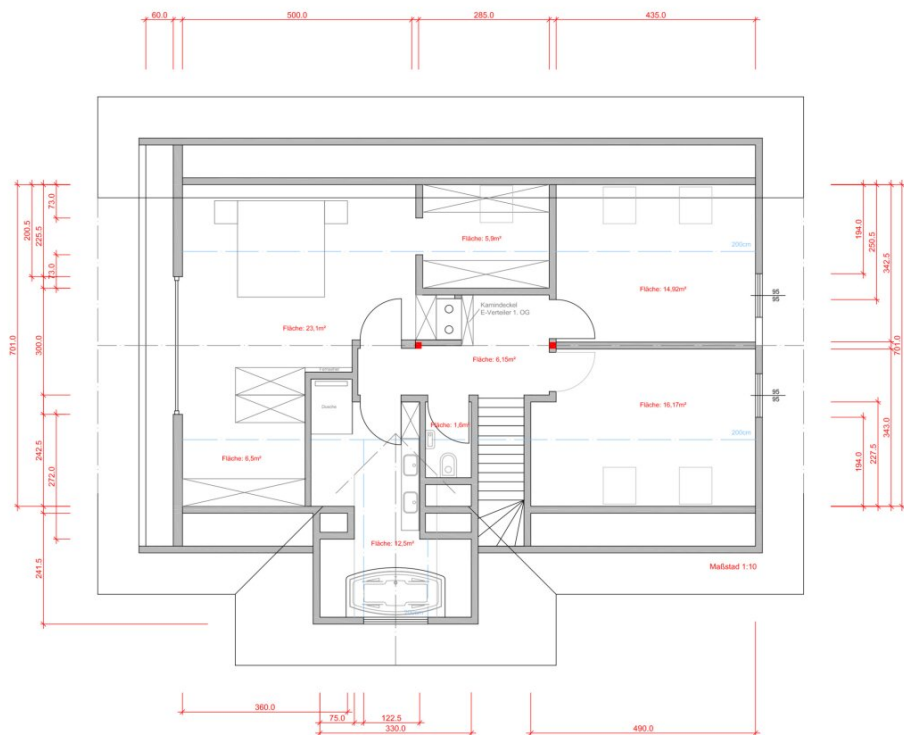


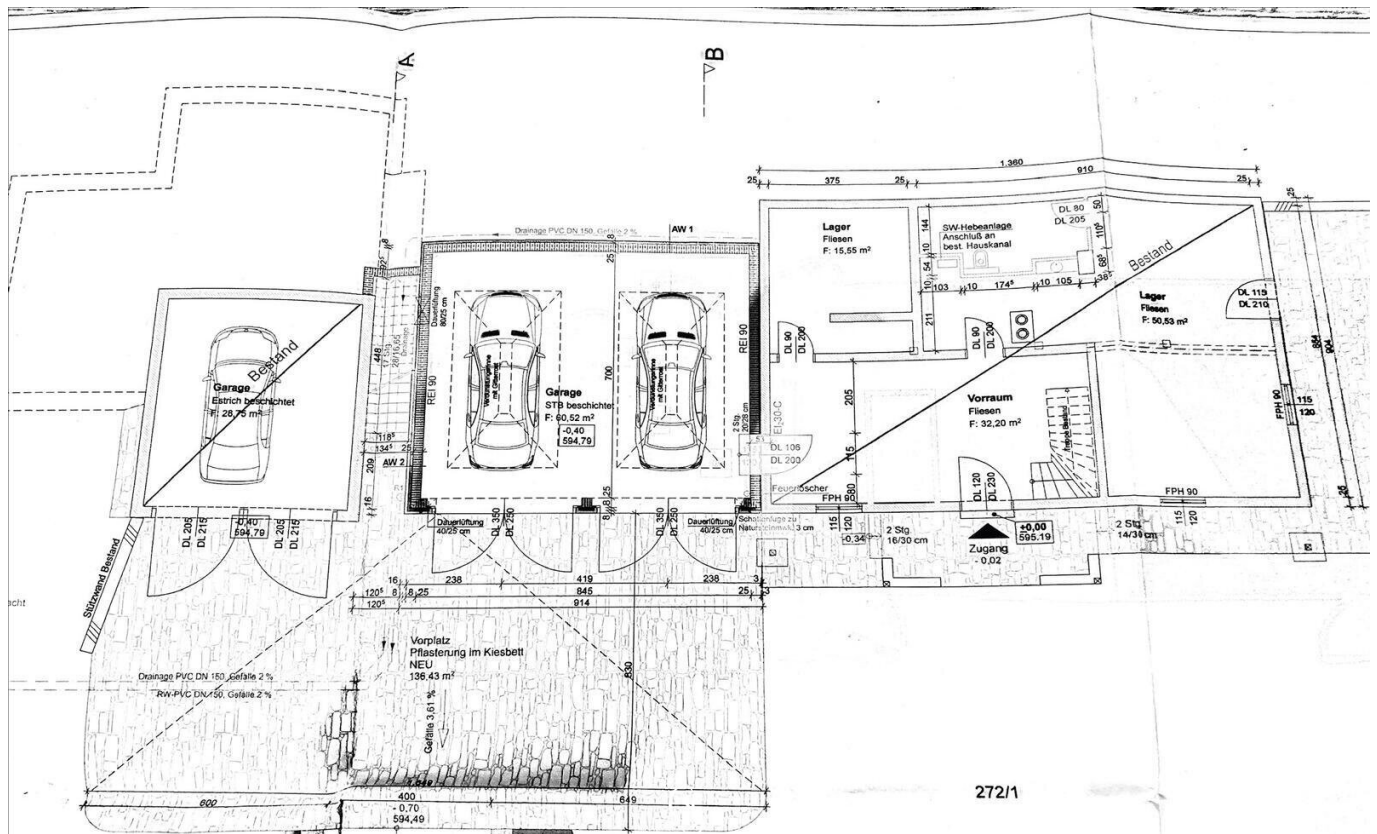












272/1

Objektbeschreibung

Mitten im schönsten Teil der Schilcher Weinstraße liegt diese einmalige Liegenschaft mit unverbaubaren 270° Blick über die angrenzenden Weingärten weit hinein in das Grazer Becken und weiter über Wildon bis an die slowenische Grenze.

Dieses wundervolle Objekt wurde in den Jahren 1980 auf einer Grundstücksfläche von 3283m² errichtet und ist auf drei Ebenen aufgeteilt.

Das parkähnliche Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten und fällt unterschiedlich stark nach Osten hin ab.

Durch die Bebauung ist das Grundstück westlich und östlich des Hauses zum größten Teil eben. Es weist die Flächenwidmung DO 0,2-0,4 auf.

Zur angebotenen Liegenschaft gehört auch ein nur wenige 100 Meter entferntes und auf einem Hügel gelegenes Waldgrundstück mit einer Fläche von circa 1.208m² mit regional typischen Baumbestand.

Das Grundstück ist eingezäunt und mit einem elektrischen Einfahrtstor gesichert. Es führt ein asphaltierter Weg mit Lichtershots zu dem Vorplatz des Anwesens, welcher mit wunderbaren Stainzer-Platten bepflastert ist.

Drei Garagen mit elektrischen Toren bieten ausreichend Platz für bis zu 4 Autos sowie Motorräder etc.

Ein rustikales Nebengebäude weststeirischer Bauart, welches zur Zeit als Lagerraum genutzt wird aber zusätzlich noch viel Potential wie z.B. dem Bau eines Wellnessbereiches etc. hat, ist ebenso vorhanden.

Sobald Sie das Anwesen betreten, werden Sie vom Charme und der Eleganz des Hauses begeistert sein:

Man gelangt auch über die Garage direkt in das Untergeschoss (98,2m²), welches theoretisch auch als separate Wohneinheit nutzbar wäre, da ein eigener Eingang dafür vorhanden ist. Dieses besteht aus einem großen, eleganten Empfangsbereich, einem Technikraum, einem Ankleidezimmer (großzügiger Schrankraum), einem Abstellraum mit viel Stauraum, einem großen Bürobereich mit einer kleinen Küche und Zugang zu einer barrierefreien Terrasse sowie einem sehr edel ausgeführten Bad mit Dusche.

Über eine Treppe gelangt man schließlich ins Erdgeschoss bzw. dem Wohnbereich (98,2m²). Dieser ist mit rustikalen Holz sowie Tram versehen und vermittelt ein angenehmes, harmonisches wohlfühl-Ambiente. Er besteht aus einem großen Essbereich mit

Massivholztisch, einer offenen Designer Küche mit allen Annehmlichkeiten wie Gaggenau E-Geräten und einem Weinkühlschrank sowie einem zusätzlichen Küchenbereich und Speis in einem Nebenzimmer. Ein Gäste-WC und ein Wäschezimmer sind ebenso vorhanden.

Man gelangt vom Essbereich direkt auf dem südöstlich ausgerichteten Balkon, vom welchen man viele Sonnenstunden und einen traumhaften Fernblick über die Weinberge genießen kann.

Die ca. 100m² große Terrasse grenzt direkt an dem Balkon und befindet sich direkt über der Garage.

Eine wunderbare, offene Holzterrasse führt weiter ins Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (86,84m²). Dieses besteht aus einem Vorraum, einem Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschränken und Zugang zu einem kleinen Balkon, zwei Kinderzimmern, einem separaten WC und einem traumhaften Bad mit Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken. Von der Badewanne aus kann man ebenso den schon erwähnten wunderbaren, landschaftlichen Fernblick genießen.

Ausstattung und Sanierungen:

In den Jahren 2016 – 2018 wurde das gesamte Gebäude entkernt und generalsaniert und bietet heute somit alle Annehmlichkeiten wie Bussteuerung, Alarmanlage, moderne in die Decke integrierte Infrarotheizpaneele, etc.

Alle Fenster sind als Holz-Alu ausgeführt, 3-fach verglast sowie mit Alubalken bzw. Jalousien und teilweise mit Fliegenschutzgitter ausgestattet.

Im Obergeschoß sind jeweils drei Klimaanlage verbaut, um auch im Sommer ein angenehmes Klima zu schaffen.

Generell ist das gesamte Wohnhaus hochwertig ausgeführt, wie alle Echtholzböden, Stiegen und auch Einbauschränke zeigen.

Zur schnellen Internetverbindung ist eine Glasfaserleitung bis ins Haus verlegt (bis zu 1000mbit).

Der im Untergeschoß untergebrachte Wellnessbereich mit Schwimmbecken wurde zum Büro umgebaut, er könnte aber ohne großen Aufwand wieder aktiviert werden.

Im Jahr 2018 wurde zwischen den beiden Gebäuden eine sehr großzügige Doppelgarage angebaut und der Terrassenbereich im Erdgeschoß entsprechend vergrößert.

Auch ein Nebengebäude im Weststeirischen Stil ist vorhanden. Dieses dient zur Zeit als Stauraum, hat aber viel Potential zum Umbau zu einem Wellnessbereich, weitere Wohnräume

(z.B. auch zur Kurzzeitvermietung an Urlauber..).

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Buschenschenken welche über die schönen Weingärten und Wanderwege innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar sind und ganzjährig mit sehr guter Kulinarik zum verweilen einladen.

Ein aktueller, den Umbauten angepasster Energieausweis ist derzeit in Ausarbeitung.

Extras:

Bewässerungsanlage:

Am Grundstück wurde ein Wasserschlauch in der Erde verlegt. Dieser ist durch mehrere Wassersteckdosen nutzbar. Das ermöglicht einen sehr einfachen Zugang zu Wasser am ganzen Grundstück.

Rasenroboter:

Das Grundstück ist an der Vorder- und Hinterseite durch einen Zaun getrennt und verfügt daher über zwei Rasenroboter.

Nebenwohnsitz möglich:

Das Haus bietet aufgrund der Nutzung der vorherigen Besitzer auch die Möglichkeit es weiterhin als Nebenwohnsitz zu nutzen. Diese Bestätigung liegt auch schriftlich von der Gemeinde vor.

Stromleitung:

Die Stromleitung direkt an der Grundstücksgrenze, sollte laut Auskunft der E-Netzte Stmk in den nächsten Jahren auch im Boden verlegt werden. Somit steht einer Stromleitungsfreien-Aussicht in Zukunft nichts im Weg.

Möbel:

Die noch im Haus befindlichen Möbel, können komplett übernommen werden.

Kinderspielplatz:

Über dem hinter dem Haus befindlichen Kinderspielplatz werden die Herzen der Kinder höher schlagen.

Kurz gesagt, dieses Landhaus ist das perfekte Zuhause für Sie. Es ist ein Ort zum Wohlfühlen, Entspannen und Genießen. Wenn Sie sich ein Haus wünschen, das Ihren Wünschen und

Ansprüchen gerecht wird, sollten Sie sich dieses faszinierende Anwesen nicht entgehen lassen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Polizei <5.500m

Post <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap